

# Commune de Crolles

## Plan Local d'Urbanisme

# UB

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE 2 - ZONE UB

##### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone urbaine essentiellement résidentielle comportant des potentialités d'urbanisation, notamment à proximité du Parc Jean-Claude Paturel.

Dans cette zone, la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...).

La zone UB comporte six sous secteurs:

- La zone UB1 correspondant aux secteurs situés à moins de 200 mètres le long des deux axes principaux de transport en commun à savoir la RD10 et la RD1090 où la commune souhaite favoriser une mutation du tissu urbain plus importante car le mieux desservi.
- La zone UB2 correspondant aux secteurs aménagés sous forme de plan de masse où la commune souhaite permettre l'évolution du bâti existant dans le respect du caractère bâti.
- La zone UB3 correspondant au secteur stratégique de développement de l'habitat sur la commune situé à proximité immédiate du parc Jean-Claude Paturel et sous maîtrise foncière communale, comprenant notamment un secteur UB3z dédié au projet de ZAC écoquartier et sur lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie.
  - Le secteur UB3z comprend lui-même un sous-secteur UB3zt correspondant à l'emprise concernée par la contrainte de densité minimale imposée par le SCoT (espaces préférentiels du développement, à proximité des arrêts de transport collectif).
- La zone UB4 correspondant au secteur du Triangle, destiné à l'aménagement d'un espace mixte de transition entre zone résidentielle, zone d'activités et zone d'équipements publics.
- La zone UBf correspondant aux zones de frange verte permettant de créer des zones tampon entre les zones d'habitat et celles d'activités et susceptibles d'accueillir également tous types de réseaux et des aménagements piétons-cycles.
- La zone UBco correspondant aux zones de corridor écologique le long des ruisseaux du Craponoz, de Montfort et de Crolles (5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau) où toute nouvelle construction est interdite. Seuls les aménagements dans les bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU sont possibles.

Tous les secteurs du PLU sont exposés à des risques naturels et indicés à ce titre «r». Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 30.07.2007, et au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 03.12.2008. Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI doivent être appliquées et elles se substituent à celles du PLU si elles sont plus contraignantes. (Voir Annexes du présent PLU).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sur l'ensemble de la zone UB sont interdits:

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles, industrielles ou forestières;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles autorisées à l'article UB2;
- Les constructions et installations des établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE);
- Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles autorisées à l'article UB2;
- Les terrains de campings et de caravanes;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Le long des voies repérées comme « linéaires commerciaux » sur le plan de zonage, est interdit le changement de destination des locaux à usage commercial, situés en rez-de-chaussée, en une destination autre que le « commerce de détail et de proximité ».

### ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sur l'ensemble de la zone UB les occupations et utilisations du sol suivantes:

- L'habitat:
  - En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations, dont la surface de plancher égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 10 logements devront comporter au minimum 30 % de surface de surface de plancher dédiés au logement locatif social ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent en fonction de l'évolution des dispositifs en place) toutes les tranches de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou tous les 10 logements créés.
  - Dans le secteur UB3z, il n'est pas fait application de cette disposition. Se référer à l'OAP « ZAC écoquartier » pour la programmation de logements.
  - En zone UB2, les projets d'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, seront limités à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
- Les annexes au bâtiment principal auront à la date d'opposabilité du PLU une surface totale qui ne pourra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.
- Les piscines sous conditions que leurs éléments techniques soient:
  - intégrés dans le volume des piscines,
  - ou enterrés,
  - ou intégrés dans une autre construction (maison, local spécifique).
- Les garages collectifs: sur des terrains sans habitation, la construction ou l'aménagement d'un bâtiment dédié exclusivement au stationnement de plusieurs véhicules est autorisé à condition que ledit bâtiment ne présente pas plus de deux portes d'accès et /ou plus de deux accès sur la voirie.
- Les commerces sous condition qu'ils constituent des « commerces de détail et de proximité », et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement commercial.
- Les constructions à usage artisanal sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du quartier.
- Les constructions et installations des établissements soumis à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du

quartier et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- Dans les zones UBr  
Les prescriptions d'urbanisme du PPRN et du PPRI peuvent :
  - soit interdire certaines ou toutes occupations et utilisations du sol
  - soit soumettre certaines occupations et utilisations du sol à des contraintes spécifiques (voir Annexes du présent PLU)

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.**

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales, demeure applicable.

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour la sécurité des personnes utilisant ces accès (notamment en l'absence de trottoir...). Ceci concerne des sorties sur le domaine public et privé (voie, piste cyclable...) et notamment à proximité des croisements (carrefour, giratoire).
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La division d'un bâtiment existant ou d'une unité foncière ne doit pas donner lieu à la multiplication des accès. En cas de problème de sécurité et/ou d'intégration urbaine, une seule sortie piétonne et une seule sortie automobile sur la voirie pourront être imposées.
- Toute voie doit garantir des cheminements piétons dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.
- L'accès au terrain est interdit depuis la RD 10 et RD 1090 si le terrain est bordé par une autre voie.

### **ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

#### Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera les prescriptions communales en matière d'assainissement collectif applicables au territoire de la commune.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux prescriptions communales en matière d'assainissement non collectif.

#### Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de piscine...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), de l'organisme intercommunal (et son gestionnaire) et de l'intéressé (industriel ou autre).

#### Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers un réseau de chantourne et /ou le réseau collectif en transitant si possible par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface étanchée et du débit de fuite autorisé.

#### Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés. Les coffrets en relief sont interdits (voir le livret de conseils architecturaux et paysagers en annexe).

#### Ordures ménagères

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères en accord avec le service gestionnaire.

Dans le secteur UB3z, les obligations en matière de collecte des ordures ménagères seront définies en accord avec le service gestionnaire lors de chaque demande de permis de construire.

### **Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.**

Sur des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, la superficie d'un terrain constructible devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux prescriptions communales en matière d'assainissement non collectif

## Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions générales: Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation générale ainsi que les espaces publics (places....) Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait. Lorsque ces voies font moins de 4 mètres de large, l'implantation des constructions sera autorisée au minimum à 4 mètres en retrait de l'alignement opposé ou de la limite de fait entre le terrain et la voie.

Lorsque la voie et/ou l'emprise publique soumise au respect de cet article se situe plein sud, sud-est ou sud-ouest par rapport au terrain, l'implantation des constructions sera autorisée jusqu'à 20 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait afin de permettre la recherche d'une meilleure performance énergétique de ladite construction.

Dans le secteur UB3z, les règles du présent article ne s'appliquent pas. Les nouvelles constructions devront respecter les principes d'implantation définies dans l'OAP « ZAC écoquartier ».

Pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, d'autres implantations seront autorisées lorsque que par le positionnement initial de la construction existante, l'extension envisagée ne peut être implantée à l'alignement ou la limite de fait entre le terrain et la voie et jusqu'à 5 mètres en retrait de cet alignement ou de cette limite de fait.

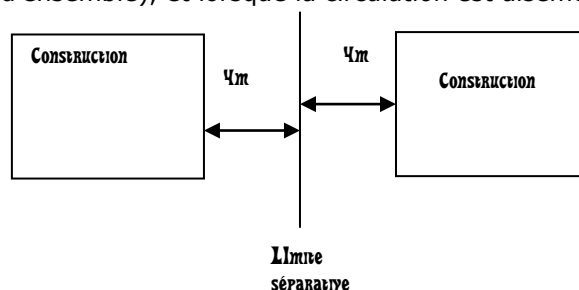
Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement ou de la limite de fait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

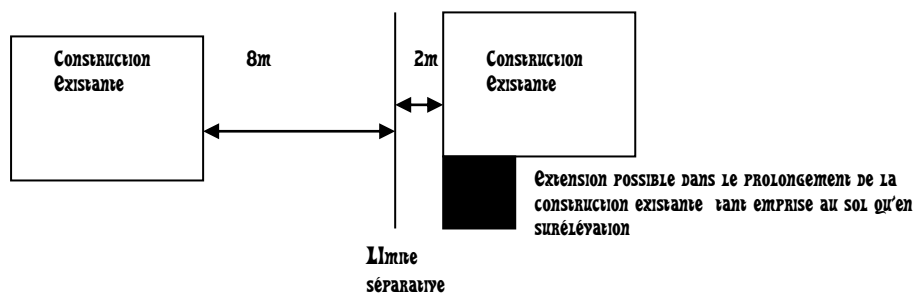
## Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales: Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

En zone UB, UB1, UB3 et UB4, les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives. Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, dans le cas de constructions jumelées (portant sur des terrains voisins et différents mais prévus dans le cadre d'un projet d'ensemble), et lorsque la circulation est aisément assurée.



En zone UB et UB1, lorsque le bâtiment existant à la date d'opposabilité du PLU ne se situe pas déjà à 4 mètres minimum des limites séparatives, les extensions et les annexes pourront s'implanter dans le prolongement de la dite construction sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en terme d'ensoleillement.



En zone UB2, les constructions devront s’implanter:

- soit sur une limite séparative ou deux limites séparatives lorsque la construction est en retrait de l’alignement ou de la limite de fait entre le terrain et la voie;
- soit à 4 m minimum de ces dernières.

En zone UB2, pour les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d’opposabilité du PLU, lorsque que par le positionnement initial de la construction existante, l’extension envisagée ne peut être implantée:

- soit sur une limite séparative ou deux limites séparatives lorsque la construction est en retrait de l’alignement ou de la limite de fait entre le terrain et la voie,
- soit à 4 m minimum de ces dernières,

d’autres implantations seront autorisées, sous réserve que le projet ne constitue pas une gêne supplémentaire pour les constructions avoisinantes notamment en terme d’ensoleillement.

Les annexes seront implantées soit sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait au minimum de deux mètres.

Concernant les piscines, les bordures de bassin doivent être implantées à 4 m minimum des limites séparatives.

Lorsque par son gabarit ou son implantation une construction existante n’est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de ladite construction ou pour des travaux qui sont sans effet sur son implantation ou son gabarit.

### **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Sans objet

### **Article UB 9 - Emprise au sol des constructions.**

L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Sont exclus de la projection :

- les débords de toit,
- les balcons dans la limite de 1 m,
- le sous-sol de la construction,
- les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d’emprise au sol,
- les piscines,
- les locaux poubelles.

En zone UB, l’emprise au sol ne peut excéder 20% de la surface de la parcelle.

En zone UB 1, l’emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

En zone UB et UB 1, lorsque l’emprise au sol de la construction existante est atteinte à la date d’approbation du PLU, les projets d’extension des constructions existantes, seront limités à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

En zone UB 2, en dehors des projets d’extension des constructions existantes, l’emprise au sol ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

En zone UB 3, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UB3z, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface de la parcelle (y compris les garages, box, annexes divers).

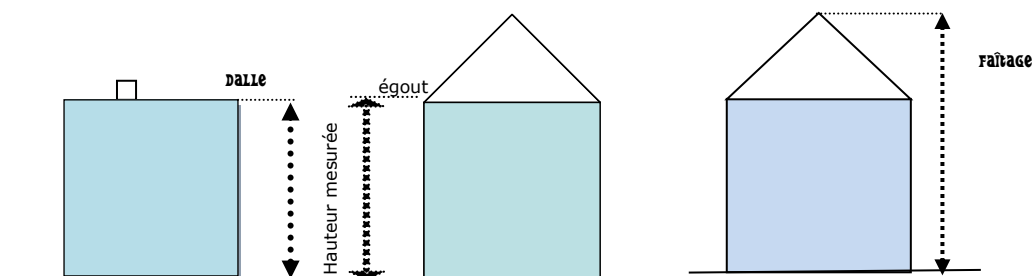
Dans le sous-secteur UB3zt, l'emprise au sol minimale ne pourra être inférieure à 20% de la surface de la parcelle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux ou jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

La hauteur des annexes et des extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

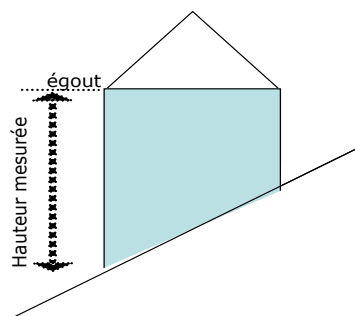


Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente.

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

*Mode de calcul de la hauteur des constructions*



La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB et UB 2 ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 7 m pour le bâtiment principal;

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB1 ne doit pas excéder jusqu'au faîtage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 10 m pour le bâtiment principal;

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UB3 ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 12 m pour le bâtiment principal;

La hauteur maximum d'une construction dans le secteur UB3z ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux:

- 13 m pour le bâtiment principal ;

Dans le secteur UB3z, en cas de toiture – terrasse, lorsque la hauteur de 13 m est atteinte au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, un niveau supplémentaire (attique) d'une hauteur maximale de 3m (au sommet de la dalle ou à l'égout) est autorisé dans la limite d'une surface correspondant à la moitié de l'emprise au sol du bâtiment.

Dans le sous-secteur UB3zt, la hauteur minimale des constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 2.5 m. pour :

- les annexes
- les extensions situées à l'alignement ou sur la limite de fait ou sur la limite séparative et jusqu'en retrait de deux mètres à l'exception de la zone UB 2
- les garages groupés

Dans le secteur UB3z, les annexes et garages groupés pourront avoir une hauteur de 3 mètres (au sommet de la dalle ou à l'égout).

La hauteur maximale des couvertures de piscine ne pourra pas dépasser 1.80 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Toute construction:

- doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés.
- les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures.
- les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.
- le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.
- la conception du projet (bâtiments et aménagements) doit privilégier les cibles du développement durable (voir le livret de conseils architecturaux et paysagers en annexe).

**1. Concernant les bâtiments existants:**

Remblais, inscription dans le terrain :

Les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m du terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

**2. Concernant les constructions neuves:**



Aspect général:

Les pastiches sont interdits. Seuls les abris bois d'aspect chalet inférieur à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront autorisés, dans la limite d'un abri par logement. (voir livret de conseils architecturaux et paysagers)

Remblais, inscription dans le terrain:

Les constructions neuves utiliseront les dénivellations éventuelles du sol naturel de façon identique à celle des bâtiments voisins existants, avec le minimum de mouvements de terre. Il est en outre formellement interdit de les asseoir sur des remblais s'inscrivant de façon artificielle sur le sol naturel: les talus ou mouvements de terre ne devront pas excéder 0.80 m par rapport au terrain naturel, sauf pour la réalisation d'équipements d'infrastructure ou de superstructure.

**3. Concernant les bâtiments existants et les constructions neuves:**

Murs extérieurs et enduits:

- Les enduits seront traditionnels: à la chaux et au sable;
- Les tyroliennes et les enduits blancs trop vifs ou voyants sont interdits;
- Les murs en placage de pierres apparentes sont interdits;
- Les souches de cheminées et autres sorties de toiture seront autant que possible regroupées et enduites de la même façon que les murs: la forme rectangulaire et les percements traditionnels (dallettes, ouvertures latérales) seront respectés. Tout couronnement préfabriqué (aérateur, etc.) est interdit. Les tuyaux d'aspect inox seront dissimulés dans une fausse souche, sauf dans le secteur UB3z.

Charpentes, couvertures

- Pentés des toitures:
  - o Pour les bâtiments principaux et les annexes accolées:  
Sont interdites les toitures à 1 pan et les toitures terrasses, exceptées les toitures terrasses végétalisées;
  - o Dans le secteur UB3z, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux et les annexes. Elles seront obligatoirement végétalisées si elles ne sont pas le support d'autres usages.
  - o Dans le secteur UB3z, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux et les annexes. Elles seront obligatoirement végétalisées sauf les surfaces dédiées à d'autres usages. Les usages suivants sont autorisés :
    - Terrasse ou jardin privatif ou collectif,
    - Capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables,
    - Les éléments fonctionnels de type émergence d'ascenseur, ventilation, dispositif de récupération des eaux pluviales, etc. devront être intégrés harmonieusement au bâti.
  - o Pour les annexes non accolées et les extensions au bâtiment principal, les toitures à 1 pan sous forme d'appentis sont autorisées ainsi que les toitures terrasses végétalisées;
  - o Dans le secteur UB3z, les annexes non accolées pourront avoir un toit à plusieurs pans, à un pan ou plat. En cas de toit plat de plus de 20 m<sup>2</sup>, celui-ci devra être végétalisé ou être le support d'usages (cf. usages autorisés ci-dessus).
  - o Des dépassées de toiture d'au moins 0.60 m sont obligatoires, sauf en cas d'implantation sur limites séparatives et excepté pour les toitures terrasses (végétalisées ou non) et les annexes;
  - o En dehors des toitures terrasses (végétalisées ou non), les pentes des toits devront varier entre 37% et 100%;
  - o Pour des raisons énergétiques, les distributions externes des constructions pourront être traitées par toiture terrasse non végétalisée.
- Type et forme:
  - o les couvertures seront:
    - en tuile;
    - en matériaux d'aspect lisse sans nervure, sans ondulation de type cuivre, zinc, fer ou aluminium...

- la couverture en ardoise est interdite sauf la réfection des bâtiments existants qui sont déjà couverts en ardoises;
  - Tonalité des matériaux de couverture en tuile : rouge nuancé, vieilli ou flammé.
- Dans le secteur UB3z, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas ; les couvertures seront d'aspect tuiles, cuivre, zinc, fer ou aluminium.
- Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Chaque projet devra rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.
  - Les éléments techniques sur toiture terrasse (végétalisée ou non) seront regroupés au centre de la dite toiture et coffrés.

#### Barreaudages, mains courantes...

- L'utilisation des tubes carrés ou d'imitation de fer forgé et l'insertion d'éléments de verre dans les barreaudages est interdite;
- Les portails s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété.

#### Couleurs des bois et éléments métalliques:

- Sont concernés les lambris de façade, les bandeaux de rive, les poteaux, les pièces de charpente, les menuiseries d'ouverture (fenêtres) ou de fermeture (volets), les balustrades, les portes et les portails.
- Les couleurs devront être de tons sobres et en harmonie avec les constructions avoisinantes, sauf dans le secteur UB3z où elles seront libres.

#### Les clôtures

- Elles ne sont pas obligatoires;
- Si elles sont envisagées, elles pourront être constituées de haies vives et/ou de certains murets, de grillages ou d'éléments bois. La hauteur de la murette n'excèdera pas 0.50m et la hauteur totale y compris le grillage ou les éléments de bois n'excèdera pas 1.50 m;
- Sur la limite de propriété bordant l'avenue de l'Abbaye, l'avenue Joliot Curie et la rue de Belledonne, la hauteur maximale des clôtures est de 2 m. Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein crépi, qui devra être agrémenté d'éléments en bois ;
- Tout brise vue apposé provisoirement sur les clôtures, dans l'attente de la végétalisation du terrain devra être de nature végétale;

Dans le secteur UB3z, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas. L'installation de clôtures respectera les principes définis dans l'OAP « ZAC écoquartier ». En cas d'installation de clôtures, leur hauteur ne dépassera pas 2m.

Dans le secteur UB3z, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune par des dispositifs adaptés.

#### Lignes électriques et téléphoniques:

- Elles seront obligatoirement enterrées.

#### Les antennes paraboliques:

- elles doivent être dissimulées au regard des voies publiques;
- dans les immeubles collectifs, une seule antenne collective sera autorisée.

#### Les climatiseurs:

- doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées;
- doivent être éloignés d'au moins 10 m des ouvertures des bâtiments avoisinants;
- sont interdits sur les toitures, excepté sur les toitures terrasses végétalisées.

#### Protection des éléments de paysage et de patrimoine bâti:

Il est rappelé que la coupe ou le défrichage des éléments de paysage ainsi que la démolition ou la modification des éléments de patrimoine répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Toute intervention sur les éléments de patrimoine répertoriés devra participer à la mise en valeur et la réhabilitation de ces dits éléments.

La modification ou la démolition de ces éléments de patrimoine seront **autorisées** uniquement lorsqu'il apparaît que:

- la modification ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine
- la modification ou la démolition sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments de patrimoine du terrain d'assiette ;

Les éléments de paysage répertoriés doivent être préservés. La coupe ou le défrichement de ces éléments seront autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires:

- pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels
- lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes
- lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour un projet de construction autorisée dans le secteur, sous réserve que ces éléments de paysage soient reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du dit projet.

### **Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

D'une manière générale, dans le cas d'opérations mixtes (ex : habitat / activités / commerces), la mutualisation des capacités de stationnement devra être recherchée.

Pour des logements sur un terrain privatif:

- 1 emplacement doit être aménagé pour tout logement créant entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 2 emplacements doivent être aménagés pour tout logement créant entre 51 et 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- 1 emplacement supplémentaire doit être aménagé pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour tout logement créant plus de 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le secteur UB3z, 1,5 places de stationnement est exigé par logement.

Pour les logements sociaux: un emplacement minimum par logement doit être aménagé.

Pour les activités commerciales créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface dédiée aux stationnements devra correspondre aux besoins de la fréquentation estimée (clientèle+ personnel) de la construction tout en tenant compte de la proximité ou non du réseau de Transport en commun et des modes doux de déplacement, sans dépasser une surface représentant les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

En zone UB 2 Pour les activités commerciales créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface représentant une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce sera dédiée aux stationnements des véhicules.

Pour les activités artisanales créant plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher: un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagé.

Pour les activités de bureaux et de service créant plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher: un emplacement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit être aménagé.

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé à aménager les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation collective, des stationnements des deux roues non motorisés devront être prévus. Le local doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Le local sera clos et couvert. Chaque espace destiné aux deux roues devra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

- Dans tous les cas (sauf dans le secteur UB3z), il sera exigé une superficie au moins égale à 4 % de la surface de plancher créée.
- Dans le secteur UB3z, il sera exigé un minimum de 2 places de stationnement vélo couvertes (soit 3,5 m<sup>2</sup> minimum) par logement.

Pour toute nouvelle construction à usage d'activité, il sera exigé 1 place de vélo pour 5 places de voitures créées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des véhicules et des vélos à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics existants ou en projet à proximité

### **Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.**

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent:

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être d'essences variées en référence à la brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil Général de l'Isère en 2004 disponible en mairie.

Dans le secteur UB3z, un minimum de 30% de la surface du tènement devra être préservé ou traité en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UB3z, seront plantés à minima :

- Pour les tènements inférieurs à 2000 m<sup>2</sup> : un arbre tous les 170 m<sup>2</sup> de surface de terrain ;
- Pour les tènements supérieurs à 2000 m<sup>2</sup> : un arbre tous les 200 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols.**

Dans la zone UB, il n'est pas fixé de COS.

Le COS résulte de l'application des articles UB.1 à UB.13.